

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Rumah toko atau lebih sering disebut sebagai ruko adalah sebutan bagi bangunan-bangunan di Indonesia yang umumnya dibuat bertingkat antara dua hingga lima lantai, dimana fungsinya lebih dari satu, yaitu fungsi hunian dan komersial. Lantai bawahnya digunakan sebagai tempat usaha atau kantor, sedangkan lantai atas dimanfaatkan sebagai tempat tinggal.¹

Pembangunan ruko kini banyak dilakukan diberbagai kota dan daerah. Hal ini selaras dengan kebutuhan masyarakat akan sarana untuk melakukan transaksi jual beli didalam sistem perekonomian yang kian berkembang. Bangunan ruko juga dikenal dengan rumah toko atau rumah yang juga dijadikan sebagai tempat usaha. Bangunan ruko umumnya dibangun bersebelahan dengan ruko lainnya. Hal ini bertujuan untuk membangun sebuah kompleks tertentu yang akan memudahkan masyarakat untuk melaksanakan seluruh aktivitas bisnisnya disatu tempat.²

Manusia adalah makhluk sosial yang tidak dapat hidup sendiri, maka dari itu setiap manusia pasti bergantung dengan manusia-manusia lainnya. Dalam kehidupan sehari-hari manusia tidak dapat terlepas dari hubungan antara satu sama lain karena pada dasarnya manusia saling membutuhkan. Dalam kegiatannya manusia diharuskan untuk bekerja dan berkarya agar dapat memenuhi kebutuhan hidup sendiri

¹ Andie A.. Wicaksono 2007, *Ragam Desain Ruko (Rumah Toko)*, Jakarta : Penebar Swadaya, hal.6

² Rio Manullang 2018, *Dari Tanah Jadi Ruko*, Yogyakarta : Andi Offset, hal. 2

ataupun kebutuhan orang lain. Ada berbagai macam pekerjaan-pekerjaan manusia salah satunya menjadi seorang wirausaha.

Wirausaha adalah seseorang yang dengan berani mengusahakan suatu pekerjaan secara mandiri dengan mengerahkan segala upaya menjalankan kegiatan usaha dan menanggung segala resiko untuk menciptakan peluang usaha. dengan tujuan utama yaitu mendapatkan keuntungan. Disaat ini, dengan adanya perkembangan zaman yang sangat pesat manusia membutuhkan kelengkapan untuk berbisnis atau membuka suatu usaha. Salah satu kelengkapan tersebut ialah kebutuhan tempat usaha.

Kebutuhan tempat usaha sangat berperan dalam kegiatan usaha perdagangan untuk mengembangkan usaha yang diperdagangkan. Namun tidak semua pelaku usaha memiliki tempat usaha sendiri. Dengan adanya hal tersebut mengharuskan suatu pelaku usaha untuk melakukan sewa menyewa tempat usaha yang strategis kepada seseorang yang menyewakan tempat usahanya seperti ruko. Dengan adanya keadaan demikian menyebabkan terciptanya suatu perjanjian sewa menyewa ruko .

Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya.³ Proses terjadinya sewa menyewa ruko biasanyadilakukan dengan perjanjian tertulis, dimana kedua

³Subekti Soekanto dan Sri Mamudji, 1986, *Aneka Perjanjian*, Bandung : Citra Aditya Bakti, hal. 39

belah pihak antara pemilik dan penyewa ruko membuat kesepakatan dalam perjanjian mengenai hak dan kewajiban para pihak dalam sewa menyewa

Didalam definisi yang diberikan oleh undang-undang dalam pasal 1548 tersebut terkandung beberapa unsur bahwa sewa menyewa adalah :

1. Merupakan suatu perjanjian.
2. Terdapat pihak-pihak yang mengikatkan diri.
3. Pihak yang satu memberikan kenikmatan atas sesuatu barang kepada pihak yang lain, selama suatu waktu tertentu .
4. Dengan pembayaran sesuatu harga yang disanggupi oleh pihak yang lainnya.⁴

Dalam suatu perjanjian sewa menyewa ruko ini, harus memenuhi syarat sahnya perjanjian sebagai mana yang tertuang dalam Pasal 1320 KUHPdata, yaitu kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu dan suatu sebab yang tidak terlarang. Dengan terpenuhinya empat syarat perjanjian diatas maka secara hukum mengikat bagi para pihak yang membuat perjanjian yaitu antara penyewa dan yang menyewakan ruko. Melalui perjanjian tersebut, maka terciptalah suatu hubungan hukum yang menimbulkan hak dan kewajiban pada masing-masing pihak yang membuat perjanjian sewa menyewa ruko tersebut.

⁴ Rai Widjaya, 2007, *Merancang Suatu Kontrak*, Jakarta : Kesaint Blanc, hal. 169

Sewa menyewa diatur dalam Bab VII Buku III KUH Pasal 1548 KUH Perdata. Yang dimana pengertian sewa-menyewa menurut pasal 1548 KUH Perdata yaitu sewa menyewa adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan diri untuk memberikan kenikmatan suatu barang kepada pihak yang lain selama waktu tertentu, dengan pembayaran suatu harga yang disanggupi oleh pihak tersebut terakhir itu. Orang dapat menyewakan berbagai jenis barang, baik yang tetap maupun yang bergerak. Dalam perjanjian sewa menyewa khususnya sewa menyewa ruko terjadi kesepakatan antara penyewa ruko dan pihak yang menyewakan ruko. Setelah terjadi kesepakatan tersebut, menimbulkan suatu hubungan hukum yang akan melahirkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban para pihak yang membuat perjanjian, yang didalam penelitian ini adalah pihak yang menyewakan ruko dan pihak penyewa ruko. Apabila dikemudian hari salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban yang sudah disepakati kedua belah pihak yang tidak melaksanakan tersebut dinyatakan melakukan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum maka dari itu tentu harus ada tanggung jawab hukum untuk mengganti kerugian.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka penulis berinisiatif untuk melakukan penelitian dan mengusulkannya dalam skripsi dengan judul “TANGGUNG JAWAB HUKUM PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN RUKO (RUMAH TOKO)”

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian pada latar belakang yang telah dipaparkan, dan juga untuk menegaskan permasalahan yang akan diteliti agar lebih mudah mengkajinya sehingga dapat mencapai sasaran yang diinginkan, maka permasalahan yang dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana proses perjanjian sewa-menyewa antara pihak yang menyewakan ruko dengan pihak penyewa ruko dan peraturan yang mengaturnya ?
2. Bagaimana peraturan serta hak dan kewajiban para pihak dalam melakukan perjanjian sewa-menyewa ruko ?
3. Bagaimana tanggung jawab hukumnya apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum dalam perjanjian sewa menyewa ruko yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak ?

C. Tujuan Penulisan

Tujuan penelitian merupakan sasaran yang ingin dicapai penulis sebagai pemecahan masalah yang dihadapi dan juga menunjukkan kualitas penelitian tersebut. Berdasarkan permasalahan yang telah dikemukakan diatas, tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menjelaskan bagaimana proses perjanjian sewa-menyewa antara pihak yang menyewakan ruko dengan pihak penyewa ruko dan peraturan yang mengaturnya.
2. Untuk mengetahui dan menjelaskan bagaimana peraturan serta hak dan kewajiban para pihak dalam melakukan perjanjian sewa-menyewa ruko.
3. Untuk mengetahui dan menjelaskan bagaimana tanggung jawab hukum apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum dalam perjanjian sewa-menyewa ruko yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak.

D. Manfaat Penelitian

Penelitian diharapkan dapat memberikan kegunaan dan manfaat secara tertulis maupun secara praktis berdasarkan dari hasil penelitian yang dilakukan. Adapun manfaat yang diharapkan dari hasil penelitian yaitu, sebagai berikut :

a) Manfaat Bagi Penulis

Hasil penelitian ini, diharapkan mampu memberikan jawaban terhadap permasalahan yang diteliti oleh penulis yaitu tanggung jawab hukum perjanjian sewa menyewa ruko dengan akta dibawah tangan dan juga dapat meningkatkan kemampuan penulis dalam bidang hukum secara umum

b) Manfaat bagi ilmu hukum

Hasil penelitian diharapkan mampu memberikan masukan ilmu pengetahuan dalam ilmu hukum khususnya dalam bidang hukum perdata yang berkaitan dengan perjanjian sewa menyewa ruko.

c) Manfaat bagi masyarakat

Membantu dan memberi masukan kepada pihak-pihak yang terkait dalam masalah penelitian dan juga dapat berguna untuk para pihak yang berminat dengan masalah yang sama

E. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Hal ini disebabkan, oleh karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.⁵ Adapun metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

1. Metode pendekatan

Dalam metode pendekatan ini, penulis menggunakan metode pendekatan normatif atau metode penelitian hukum kepustakaan karena yang akan diteliti dalam penelitian ini adalah kaidah-kaidah hukum dan asas-asas hukum dalam tanggung jawab hukum perjanjian terhadap pelaksanaan sewa menyewa ruko.

⁵ Soerjono Soekanto Sri Mamudji 1986, *Penelitian Hukum Normatif*, Jakarta: Rajawali, hal. 1

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis adalah penelitian deskriptif karena penelitian ini dimaksudkan untuk menggambarkan secara sistematis dan menyeluruh mengenai proses dan tanggung jawab hukum perjanjian sewa menyewa ruko.

3. Sumber Data

Untuk memperoleh hasil penelitian guna mempermudah penulis melakukan penyusunan penelitian ini, jenis data yang digunakan penulis dalam penelitian hukum adalah :

a) Penelitian Kepustakaan

Penelitian kepustakaan dimaksudkan untuk mendapatkan data sekunder yang dapat diperoleh dengan menggunakan bahan hukum penelitian antara lain :

1) Bahan Hukum Primer

Dalam penelitian ini, bahan hukum primer yang digunakan adalah :

- a. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata
- b. Undang-undang No. 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer.

Bahan Hukum Sekunder meliputi bahan hukum yang diperoleh dari buku bacaan atau dari literature, dokumen-dokumen, serta hasil penelitian hukum yang berhubungan dengan masalah yang diteliti.

b) Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan dilakukan guna mendapatkan data sekunder yang dapat diperoleh melalui :

1) Lokasi Penelittian

Dalam penelitian ini, dilakukan dengan mengambil lokasi penelitian di Ruko Ayam Tekat Cabang UMS yang beralamat di Solo Residence No. 6 Kartasura.

2) Subyek Penelitian

Dalam penelitian ini, peneliti melakukan wawancara langsung dengan pihak yang terkait, yaitu pihak yang menyewakan ruko dan pihak penyewa ruko.

4. Metode Pengumpulan Data

a) Penelitian Kepustakaan

Studi kepustakaan yaitu suatu metode pengumpulan data yang dilakukan dengan cara mengumpulkan dan mempelajari dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder tentang perjanjian sewa menyewa ruko.

b) Studi Lapangan

Studi lapangan merupakan teknik pengumpulan data secara langsung terhadap obyek yang diteliti guna mendapatkan data primer yang dilakukan dengan cara :

1) Menyusun daftar pertanyaan

Yaitu dengan menyusun sejumlah pertanyaan yang akan diajukan kepada pihak terkait, yaitu pihak yang menyewakan ruko dan pihak penyewa ruko.

2) Wawancara

Wawancara merupakan metode penumpulan data dalam penelitian dengan menggunakan teknik bertanya langsung kepada pihak terkait, yakni yang menyewakan ruko dan penyewa ruko.

5. Metode Analisis Data

Analisis data dilakukan oleh penulis menggunakan metode analisis secara deskriptif kualitatif. Penulis menggunakan peraturan perundangan, literature tentang tanggung jawab hukum perjanjian sewa menyewa ruko kemudian dipadukan dengan pendapat responden dalam penelitian lapangan, dianalisa secara kualitatif, dicari pemecahannya kemudian dapat ditarik kesimpulan.

F. Sistematika Skripsi

Dalam rangka mempermudah pemahaman dalam pembahasan ini, maka dikemukakan sistematika skripsi sebagai berikut :

BAB 1 : PENDAHULUAN

- A. Latar belakang
- B. Perumusan Masalah
- C. Tujuan Penulisan
- D. Manfaat Penelitian
- E. Metode Penelitian
- F. Sistematika Skripsi

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

- 1. Pengertian Ruko
- 2. Pengertian Sewa Menyewa
- 3. Pihak-pihak dalam Sewa Menyewa
- 4. Perjanjian Antara para pihak dalam Sewa Menyewa
- 5. Hubungan hukum antara para pihak dalam sewa menyewa
- 6. Hak dan Kewajiban para pihak sewa menyewa
- 7. Peraturan dalam Sewa Menyewa
- 8. Tanggung Jawab Hukum
 - Berdasarkan Wanprestasi

- Berdasarkan Perbuatan Melawan Hukum

9. Ganti Rugi Dalam Sewa Menyewa

10. Resiko Sewa Menyewa

11. Overmacht (Keadaan Memaksa)

12. Berakhirnya Sewa

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Proses perjanjian sewa-menyewa antara pihak yang menyewakan ruko dengan pihak penyewa ruko dan peraturan yang mengaturnya.

2. Peraturan, serta hak dan kewajiban para pihak dalam melakukan perjanjian sewa-menyewa ruko.

3. Tanggung jawab hukumnya apabila salah satu pihak melakukan wanprestasi atau perbuatan melawan hukum dalam perjanjian sewa menyewa ruko yang sudah disepakati oleh kedua belah pihak.

BAB IV : PENUTUP

A. Kesimpulan

B. Saran

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN